

# IMMOBILIARE

L'ANDAMENTO DEL MERCATO

## Non riesce la ripresa del mattone

Nel 2009 a Roma compravendite a -9% - Tengono i prezzi in centro (7.800 €/mq)

PAGINA A CURA DI  
**Enrico Bronzo**

Nel 2010 le compravendite annue a Roma caleranno ancora - da 31mila a 29.500 (-4,8%) - dopo la discesa stimata quest'anno del 9 per cento. Siamo lontani dalle 41mila vendite annue del 2005 a causa soprattutto delle «difficoltà di accesso al credito - sottolinea Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari - che fanno ipotizzare un altro anno negativo per il mercato residenziale della capitale». Sul fronte prezzi nel 2009 e nel 2010 si registreranno nel centro della capitale rispettivamente variazioni di -0,6% e +0,6% che faranno mantenere i valori a quota 7.800 euro al mq; in semicentro sono previsti due cali annui (del 6,5% e del 2,3%) mentre in periferia si stimano diminuzioni dell'8,3% e dell'1,8%. Queste le previsioni di Scenari immobiliari che invece per il 2009 prevede un calo consuntivo degli scambi sulle abitazioni usate di circa il

9%, contro una media nazionale del 15%, e del 7% sulle case nuove.

Anche per Tecnocasa group le previsioni sul mercato immobiliare sono imprevedibili dall'atteggiamento che avranno le banche nella concessione del credito, oltre che dalla situazione economica del Lazio, in particolare sul fronte occupazionale. «Ma anche se venissero confermate le previsioni di una ripresa economica nel prossimo anno - spiegano da Tecnocasa - prevediamo ancora una lieve flessione dei prezzi, con una tendenza alla stabilizzazione nel 2011». Per il più grande network in franchising in Italia nell'ultimo semestre si è registrato un lieve aumento delle tempistiche di vendita, che si sono attestate attorno ai tre/quattro mesi (per altri operatori di più). I quartieri dove guardare con più attenzione per gli acquisti di abitazioni principali sono quelli dove sono presenti collegamenti efficienti e servizi di qualità. Per

Tecnocasa, ad esempio, la zona di Vitinia-Acilia, fuori dall'Eur e l'area Flaminia, a nord di Roma.

Gianfranco Proietti di **Remax** Capital, ritiene che i prezzi scenderanno almeno di un altro 10% nell'arco dei prossimi due anni; che, in via del tutto prudenziale, si possa prevedere un timido inizio di ripresa delle compravendite verso la fine del 2010, e comunque non prima del primo semestre 2011; che le zone immediatamente protagoniste della ripresa saranno quelle con caratteristiche residenziali signorili e di lusso, come ad esempio Parioli, Salaria-Trieste, Balduina e alcune aree del centro storico. Per il presidente di **Remax** Vincenzo Vivo, «l'atteso crollo dei prezzi degli immobili residenziali non si è verificato e attendiamo la ripresa del mercato per la fine del 2010».

Altro importante franchising, Gabetti property solutions, per il 2010 «prevede un mercato complessivamente in miglioramento». In partico-

lare nel Lazio ipotizza una migliore tenuta della capitale rispetto agli altri capoluoghi, come già avvenuto quest'anno. Le quotazioni medie di questi ultimi dovrebbero subire nell'arco dell'anno una flessione nell'ordine del 5%, a fronte di numero di transazioni più stabile. Nella capitale il calo dei prezzi potrebbe essere nell'ordine del 3 per cento.

Nella seconda parte dell'anno, infine, secondo le previsioni di Nomisma, si dovrebbe registrare un'ulteriore riduzione dei prezzi «finalmente in grado di attenuare la continua erosione dell'attività di compravendita». Per questo primo semestre il centro studi bolognese registra una modesta flessione dei prezzi a Roma (-1,1 su base annua), inferiore alla media delle grandi città, a cui si somma l'allungamento dei tempi per la chiusura delle trattative (sei mesi come per **Remax**) e l'ampliamento dello sconto da riconoscere agli acquirenti (14,3%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**+0,6/-3%**

**Le previsioni a Roma nel 2010.**

La stima positiva riguarda i costi nelle zone centrali

**Analisti. Breglia (Scenari immobiliari):**

«Anche il prossimo anno scambi giù (del 4,8%) per le difficoltà di accesso al credito»

### Il trend

#### IL FATTURATO

Il giro d'affari del mercato immobiliare della capitale

**12 miliardi**

#### IL CALO NAZIONALE

La flessione media negli scambi stimata per quest'anno

**-15%**

#### LA TRATTATIVA

Secondo Nomisma i tempi per la chiusura del contratto si sono allungati

**6 mesi**

#### LA FLESSIONE IN PERIFERIA

A tanto potrà arrivare il calo nel valore degli immobili nella capitale

**-8,3%**

#### NUOVE ABITAZIONI

La percentuale di compravendite sul mercato totale a Roma

**22%**

## Simulazione Frimm sul peso del mutuo per una famiglia con un reddito di 2.600 euro

# Un sogno proibito da 90 metri quadrati

«Per la famiglia media romana, formata da due adulti e due bambini, con un reddito disponibile di 2.600 euro al mese, ci sono poche scelte: l'affitto sembra l'unica strada percorribile». Questo il giudizio di Edoardo Merenda, responsabile finanziamenti della catena in franchising Frimm, il quale porta come esempio un locale di 90mq in una zona semi-centrale di Roma, vicino alle consolari. Come per esempio la Nomentana, in zona Montesacro, dove si compra a prezzi che variano da un minimo di 450mila euro (da ristrutturare) fino a oltre 550mila euro. Considerando di voler finanziare il 75% di un immobile semiristrutturato da 480mila eu-

ro in 30 anni, e disponendo della liquidità necessaria per pagare l'anticipo, l'agenzia immobiliare e il notaio, pari a 140mila euro, il miglior mutuo comporterebbe una rata di 1.266 euro (tasso variabile all'1,64% Bnl gold) o di 1.537 euro (rata fissa al 3,10% con tetto massimo sulla durata). Ma il rapporto tra la rata e il reddito disponibile sarebbe al 48% e la banca non accetterebbe di finanziarla.

Allora la domanda giusta da porre diventa: che mutuo posso permettermi in relazione al luogo dove lavoro? La famiglia media romana può permettersi fino a un mutuo da 200mila euro a rata variabile e di 230mila a rata fissa. Ma per comprare l'immobile sulla Nomentana

ha bisogno di altri 250mila euro che, se provengono dalla vendita di un'abitazione più piccola in periferia è un conto, altrimenti le cose si complicano. Volendo fare un confronto con lo stesso immobile da 5.300 euro al mq semi-ristrutturato per valutare il costo dell'affitto, i canoni vanno da un minimo di 1.200 euro dal lato della Bufalotta Gra fino a un massimo di 2.200 euro man mano che sulla Nomentana ci avviciniamo verso Montesacro. La scelta più ovvia, quindi, sembrerebbe il mutuo, per i tassi bassi (ai minimi storici) e per ottenere la proprietà che nel tempo aumenta il suo valore e viene vissuto come un asset da trasferire ai figli. Il tutto a con-

dizione di disporre della liquidità necessaria.

«La famiglia media senza immobili di proprietà - conclude Merenda - che volesse comprare casa a ogni costo potrebbe scegliere un'abitazione in periferia sud di Roma, come Infernetto o Laurentina fuori raccordo, o in provincia di Roma, sulla litoranea o addirittura sugli splendidi ma mal collegati Castelli romani, dove i prezzi medi sono di 3mila euro a mq, oppure chiedere ai genitori ultra sessantacinquenni un prestito vitalizio che, per esempio erogato da Euvis del gruppo Jp Morgan Chase, arriva a finanziare agli anziani fino al 50% del valore dell'immobile».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## «Un effetto-scudo attenuato»

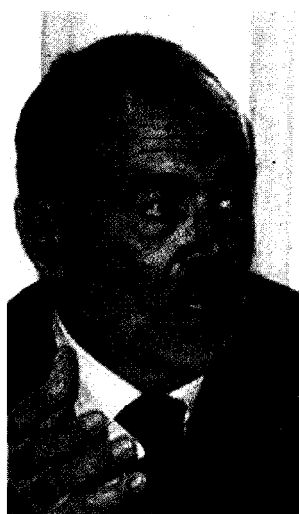
### L'avvocato Delli Santi: «Dal rientro meno attese sugli scambi»

PAGINE A CURA DI  
**Enrico Bronzo**

Verona, Mantova, Brescia, Riccardo Delli Santi, avvocato, socio dello studio Nctm, oltre alle grandi città sta percorrendo in largo e in lungo la ricca provincia italiana, chiamato da chi sta facendo rientrare capitali con lo scudo fiscale.

**Qual è stato l'effetto sull'immobiliare dello scudo 2002, quando rientrarono 52 miliardi?**

In quegli anni il mercato immobiliare era particolarmente attivo. L'effetto del rientro dei capitali era sfumato dall'afflusso di capitale attratto da rendimenti particolarmente attraenti. Nel mercato di *trading* comprare immobili per rivenderli dopo pochi mesi con un largo profitto era nelle aspettative degli operatori. Possiamo stimare che il 15% del capitale rientrato sia stato investito in immobili. In particolare, questi capitali si posizionavano nella fascia media (dai 2 ai 4 milioni). Anche il mercato delle città diverse da Roma e Milano



**Riccardo Delli Santi.**

Dal 1° giugno socio di Nctm

ne ha fortemente beneficiato.

**E l'effetto dello scudo 2003, quando rientrarono 28 miliardi?**

Riteniamo che nell'edizione 2003 non vi siano stati sostanziali differenze rispetto all'andamento dei flussi di cassa registrati a causa del provvedimento precedente. La distribuzione geografica

dell'esportatore di capitali che ha utilizzato la norma per far rientrare gli stessi nel territorio italiano ha ancora una volta favorito il mercato dei centri minori, oltre a quelli più classici delle due maggiori aree metropolitane.

**Quello dello scudo in corso? Si dice che tra 12 e 20 miliardi, il 20%, sui 60-100 attesi verrà investito in immobili.**

La situazione nel 2010 presenta caratteristiche del tutto diverse da quelle degli anni 2002 e 2003. Il mercato oggi predilige le operazioni di sviluppo e quelle di ristrutturazione dei crediti immobiliari incagliati. Nel mercato del puro trading non vi sono aspettative di formazione di plusvalore nel breve periodo. Resta la preoccupazione che i capitali sanati generino un più o meno immediato nuovo flusso di capitali in uscita dal paese. Siamo inoltre convinti che ancora una volta non siano solo le maggiori città a trarre benefici dalla manovra.

**I settori più privilegiati?**

Riteniamo che una parte di

questi capitali andrà ad incrementare la massa di liquidità oggi in attesa che i prezzi subiscano un'ulteriore flessione per l'aggravarsi della crisi dei non *performing loans*. Acquistando immobili locati a prezzi vantaggiosi, infatti, si potranno ottenere risultati, in termini di rendimento, particolarmente significativi. Inoltre, l'aspettativa di una tassazione in misura fissa al 20% per i redditi da locazione è forte tra gli operatori del settore, anche se non si tratta di una norma ancora in vigore.

**Ci saranno possibilità di impieghi anche in strumenti come i fondi immobiliari?**

Sicuramente sì, favoriti anche dal fatto che un investimento in titoli, ancorché rappresentativi del mattone sottostante, può giovare del mantenimento della segretezza dello scudo, vanificata invece qualora l'investimento si concretizzi in un patrimonio immobiliare direttamente posseduto.

ha collaborato Feliciano Carabellese

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**-28%**

**Il calo dei mutui.** È la flessione annua dell'erogato a Roma nei primo trimestre 2009

**Sanatoria fiscale.** La situazione è diversa dal passato. Oggi si prediligono investimenti e ristrutturazione del credito

**Il listino di uffici e abitazioni**

Quotazioni del primo semestre 2009 (prezzi medi in euro/mq)

| Quartiere                             | Nuovo  | Buono Stato | Da Ristrutturare |
|---------------------------------------|--------|-------------|------------------|
| <b>CENTRO</b>                         |        |             |                  |
| Spagna - Babuino - Popoto             | 11.000 | 10.000      | 9.500            |
| Pantheon - Trevi                      | 10.000 | 9.000       | 8.500            |
| Campo dei fiori                       | 10.000 | 9.000       | 8.000            |
| Colosseo                              | 7.500  | 6.500       | 6.000            |
| Partoli                               | 8.100  | 7.900       | 7.500            |
| Piazza vittorio                       | 5.000  | 4.500       | 4.000            |
| <b>MONTEVERDE-TRASTEVERE</b>          |        |             |                  |
| Trastevere                            | 7.500  | 7.200       | 7.000            |
| Trastevere Caratteristico             | 7.500  | 7.200       | 7.000            |
| Monteverde                            | 5.000  | 4.700       | 4.500            |
| <b>MONTESACRO - TRIESTE - BOLOGNA</b> |        |             |                  |
| Bufalotta                             | 3.700  | 3.600       | 3.000            |
| Trieste                               | 6.500  | 6.000       | 5.500            |
| Bologna                               | 5.300  | 4.800       | 4.300            |
| <b>ROMA SUD</b>                       |        |             |                  |
| Garbatella                            | 4.500  | 4.000       | 3.800            |
| Eur centro                            | 6.500  | 6.000       | 5.500            |
| Trigoria                              | 3.200  | 3.000       | 1.000            |
| <b>PRATI-FRANCIA- CASSIA</b>          |        |             |                  |
| Vaticano (*)                          | 7.500  | 6.800       | 6.300            |
| Prati                                 | 8.500  | 7.000       | 6.500            |
| Balduina                              | 5.800  | 5.600       | 5.500            |
| Cassia                                | 3.100  | 2.900       | 2.800            |
| Corso francia                         | 4.000  | 3.900       | 3.700            |
| Mazzini                               | 7.600  | 6.700       | 6.000            |
| Grottarossa                           | 2.700  | 2.500       | 2.400            |

(\*) la quotazione si riferisce agli immobili signorili  
 Fonte: elaborazioni del Sole 24 Ore Roma su dati ufficio studi Gabetti

www.ecostampa.it



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

**TECNOCASA GROUP**

## Mutuo medio capitolino a quota 121mila euro

«Nel mercato residenziale nel primo semestre 2009 si è evidenziato un calo più sensibile dei prezzi nei capoluoghi di provincia (-2,8%), seguiti dalle grandi città (-2,7%) e infine dall'hinterland delle grandi città (-2,3%)». A parlare è Fabiana Migliola, responsabile ufficio studi Tecnocasa, che aggiunge: «La capitale registra una diminuzione del 2,8%, Milano dell'1,7%». La tipologia immobiliare media e quella popolare hanno registrato una diminuzione dei prezzi più significativa rispetto a quelle signorili e di prestigio che hanno meglio preservato il loro valore. «Su questo segmento di mercato, infatti - riprende Migliola - si muovono spesso acquirenti che non hanno urgenza di acquistare e che cercano la casa più aderente alle loro esigenze. Se questo non avviene, e le caratteristiche sono distanti, anche di poco, da quelle desiderate, le compravendite si chiudono a prezzi più bassi». Stiamo parlando di una clientela esigente che comunque inizia ad

esprimere prudenza rispetto al rapporto tra prezzo e qualità dell'immobile, elemento ormai trasversale a tutte le tipologie di abitazioni. Acquirenti che apprezzano sempre di più le soluzioni poste ai piani alti, con spazi esterni, luminose, inserite in decorosi contesti condominiali, posizionate in zone tranquille e poco trafficate, possibilmente con box o posto auto. Tutte le abitazioni che non hanno risposto a queste caratteristiche sono state sottoposte a importanti riduzioni di prezzo e in alcuni casi, nonostante ciò, restano sul

mercato per lungo tempo. A Milano, Napoli e Roma la maggioranza della domanda si concentra sui bilocali ma si riscontra un aumento delle richieste sui trilocali dal momento che chi può, alla luce della diminuzione dei prezzi, prova ad acquistare un taglio più grande. Renato Landoni, presidente di Kiron, la società di mediazione creditizia del gruppo Tecnocasa, aggiunge che «nel Lazio nel primo trimestre 2009 si è registrato un ulteriore calo, del 27%, a Roma del 28%, dell'erogato tramite mutuo rispetto allo stesso trimestre del 2007, cioè quello successivo al periodo di flessione iniziato nel quarto trimestre 2006. Con 1.237 milioni di euro, l'11% del totale nazionale, il Lazio è al secondo posto per volumi erogati. L'importo del mutuo medio regionale è di 121mila euro, superiore all'importo medio nazionale di 114mila e dietro soltanto a Emilia e Toscana.



**Fabiana Migliola**  
TECNOCASA  
UFFICIO STUDI

**Le tipologie.** Nonostante la maggioranza della domanda sia diretta ai bilocali sono in aumento le richieste per i trilocali, soprattutto nelle zone dove i prezzi sono scesi di più.

Foto: R. PRODUZIONE - RISERVATA

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS**

## Il Campus biomedico «rivaluta» l'area di Trigatoria

«Stabilità dei prezzi a Campo de' Fiori e Trastevere, aree molto richieste perché caratteristiche e centrali. La zona di piazza Bologna vede invece canoni costanti per studenti e per i piccoli tagli mentre per la famiglia si è notato un calo della disponibilità di spesa. In zona, per un bilocale si spendono in media 350mila euro e l'affitto può essere di mille euro al mese». Queste alcune delle elaborazioni messe a punto da Guido Lodigiani, responsabile dell'ufficio studi Gabetti property solutions. Nel centro città i box sono molto ambiti, dalle parti del Colosseo vengono trattati a 110 mila euro, con canoni di 500 euro al mese. L'area di Trigatoria è invece in rivalutazione, beneficiando del nuovo Campus biomedico di Roma. Qui il nuovo costa dai 3.200 ai 4mila euro al mq, per le soluzioni meglio rifinite. Appena fuori raccordo in Vallerano, è possibile acquistare villette, con

giardino e piccola piscina, che per metrature di 140 mq costano intorno al milione di euro. L'offerta sul mercato romano di nuovo residenziale è importante, fra il Rione Rinascimento (dove è in vendita il comparto Z5), Acilia-Madonna (Palazzo di giustizia, campus universitario e residenziale), il Parco Leonardo, Torrino-Mezzocammino, La Romanina e Anagnina. «È un'offerta di qualità - spiega Lodigiani - ad alto contenuto tecnologico, che può soddisfare la domanda più esigente. Il nuovo in palazzine

o appartamenti in villette, a costi di 3mila euro al mq, si trova in zone come Dragona e Portuense-Magliana». Proseguono intanto i lavori in zona Eur, sia per del centro congressi, che l'Europarco castellaccio. Dove sorgerà il primo grattacielo di Roma (90mila mc per abitazioni), in un centro direzionale in un'area di 60 ettari: sorgerà ai limiti dell'Eur, a destra dell'inizio della via Pontina. È previsto un centro direzionale da 800mila metri cubi, con uffici, sale espositive, servizi e abitazioni. La piazza centrale di 32mila mq, più ampia di piazza Navona, sorgerà tra i due grattacieli: ospiterà sculture e opere d'arte, sul modello del quartiere parigino della Défense, oltre a ristoranti, bar e negozi. «In ottica d'investimento - conclude Lodigiani - potranno risultare interessanti anche le stazioni lungo il prolungamento della linea metro C di Roma da Piazzale Clodio a Grottarossa».



**Guido Lodigiani**  
GABETTI  
UFFICIO STUDI

**Le zone.** L'offerta ad alto contenuto tecnologico si concentra nelle aree del Rione Rinascimento, Parco Leonardo, Acilia-Madonna e Torrino-Mezzocammino.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le intenzioni d'investimento dei grandi fondi a Roma superano quelle per Milano

# Il commerciale ripartirà nel 2010

■ Nel settore commerciale la capitale sta surclassando Milano nelle intenzioni di investimento dei grandi fondi italiani ed esteri. A dirlo è l'istituto di analisi Scenari immobiliari. Mentre dal 2000 al 2005 circa la metà degli investimenti immobiliari istituzionali è andata nell'area milanese e il 20% a Roma, è in corso un'inversione di tendenza. Gli investitori ritengono che il mercato romano possa avere una decisa ripresa con nuovi prodotti di alta qualità, collocati in business park a nord della città o nella direzione Fiumicino. In aumento anche l'interesse verso la zona centrale, che ha il suo apice intorno a via Veneto, e per le zone Parioli e Trieste.

Per Jones Lang LaSalle (Jll), società di servizi d'investimento e di gestione degli immobili commerciali, il valore degli uffici romani è previsto in ulteriore calo nella parte finale del 2009 per poi stabilizzarsi nel 2010, quando in Italia dovrebbe continuare a scendere, seppur lievemente. «L'assorbimento

di spazi uffici nella capitale - precisa Raffaella Pinto, *senior research analyst* Jll - dovrebbe far registrare a fine anno una contrazione annua di circa il 20-30%, seguendo la tendenza nazionale. È invece atteso un lieve aumento nel 2010».

Un altro importante gruppo di consulenza, Cb Richard Ellis (Cbre), sia sul fronte delle locazioni sia degli investimenti, ritiene che il 2010 possa rappresentare un anno di ripresa dei volumi delle transazioni, senza ulteriori aggiustamenti di prezzo. Anche la posizione di Gabetti corporate è di generale cauto ottimismo sulla ripresa degli investimenti, sia nel settore uffici che nella logistica, anche dall'estero.

Scenari immobiliari si sofferma invece sulla mancanza di aree moderne dedicate al direzionale. «A Roma - dicono dall'istituto di analisi - si deve risalire ai tempi dell'Eur mentre lo Sdo, il Sistema direzionale orientale, non è mai nato. In questa lacuna sta la difficoltà del mercato terziario di Roma e la sua limitatezza. Nel 2009 nella capitale si scambie-

ranno circa 200mila mq di uffici contro i circa 350mila di Milano mentre nel 2010 il comparto si stabilizzerà attorno alle 240mila compravendite, con un lieve ripresa dei prezzi e dei canoni».

Il mercato immobiliare commerciale capitolino nel primo semestre del 2009 ha registrato una diminuzione nei volumi di compravendita. Ma già a partire dalla metà del 2009, secondo Cbre, si è riscontrata una ripresa nel volume delle transazioni commerciali, anche su immobili di grandi dimensioni con acquirenti istituzionali. Per quanto attiene all'offerta di spazi direzionali, i canoni richiesti si sono mantenuti sostanzialmente stabili con valori *prime*, nel centro storico, pari a circa 420 euro al metro quadro anno, con picchi fino a 700 euro/mq/anno per unità di piccole dimensioni in immobili di particolare pregio. Sul fronte della domanda, più che una vera e propria riduzione dei canoni nominali, si sono registrate richieste di periodi più lunghi di canone gratuito e casi, limitati, di rinegoziazioni delle condizioni di affitto sta-

bilite negli anni più recenti.

I rendimenti attesi dagli operatori si attestano intorno al 5,30%/5,50% nel centro città, sino all'8% della periferia. Secondo Luca Blasi Toccacelli, direttore Gabetti corporate, nella logistica nel primo semestre 2009 il mercato degli investimenti è rimasto abbastanza depresso anche a causa proprio dei rendimenti offerti, ancora troppo bassi.

Ancora Scenari immobiliari sottolinea che, nonostante una forte produzione di uffici tra la fine del secolo scorso ed i primi anni di questo, lo stock di uffici di classe A (cioè moderni, cablati, con aria condizionata, open space) rimane intorno al 13% del totale. È sicuramente più della media italiana (10,8%), ma al di sotto di Milano (17,2%) per non parlare delle altre grandi città europee. In questa mancanza sta la difficoltà del mercato terziario di Roma e la sua limitatezza.

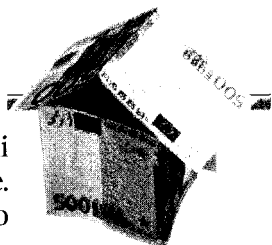
**Mele marce tra gli agenti**  
Su «Casa&case» in edicola il 25 ottobre su «Il Sole 24 Ore»

© RIPRODUZIONE RISERVATA

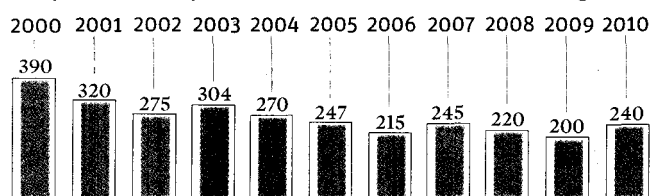
**Terziario.** La domanda degli spazi per gli uffici nel 2009 dovrebbe far registrare una contrazione del 20-30%

**Lo stock.** La disponibilità di locali di classe alta resta intorno al 13%  
Una quota superiore alla media nazionale

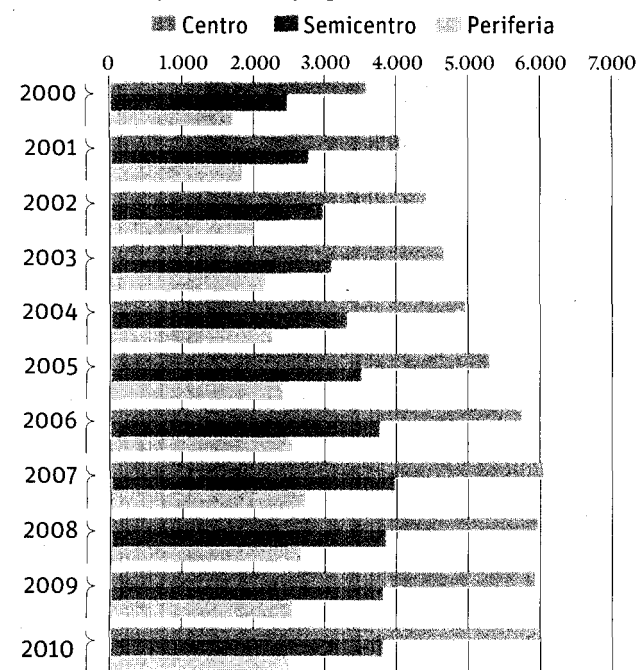
**Zone quotate.** Prezzi stabili a Campo de' Fiori e Trastevere.  
Nel centro un box costa 110mila euro



Compravendite (mq) nel settore terziario a Roma. Valori in migliaia



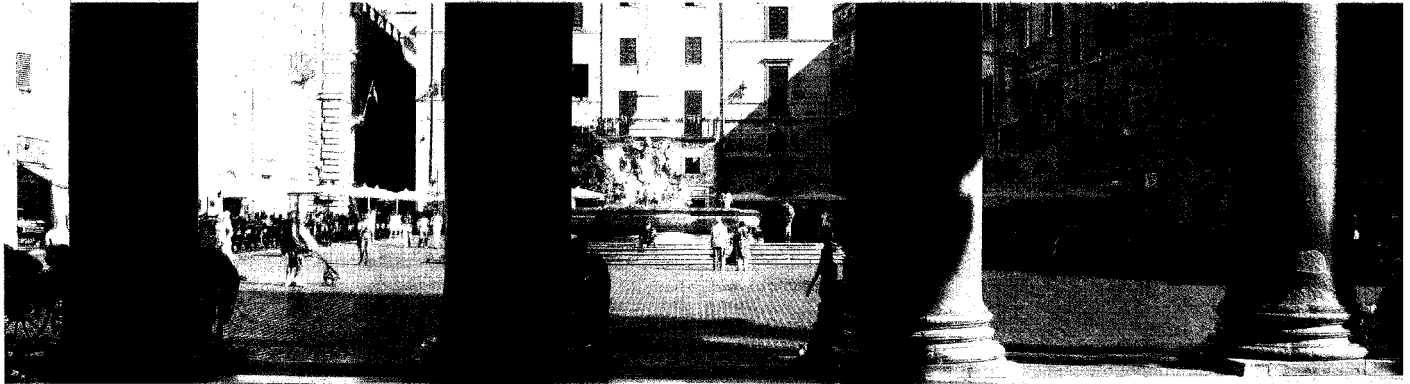
Andamento dei prezzi euro/mq degli uffici a Roma



Nota: per il 2009 si tratta di stime, per il 2010 di previsioni

Fonte: Scenari immobiliari

www.ecostampa.it



**Nel cuore della città.** Il valore degli immobili nel centro storico della capitale (nella foto piazza del Pantheon) potrebbe registrare una leggera crescita nei prossimi mesi

IMAGOECONOMICA



**Presidente.** Mario Breglia  
di Scenari immobiliari



**Network.** Vincenzo Vivo,  
presidente di **Remax**